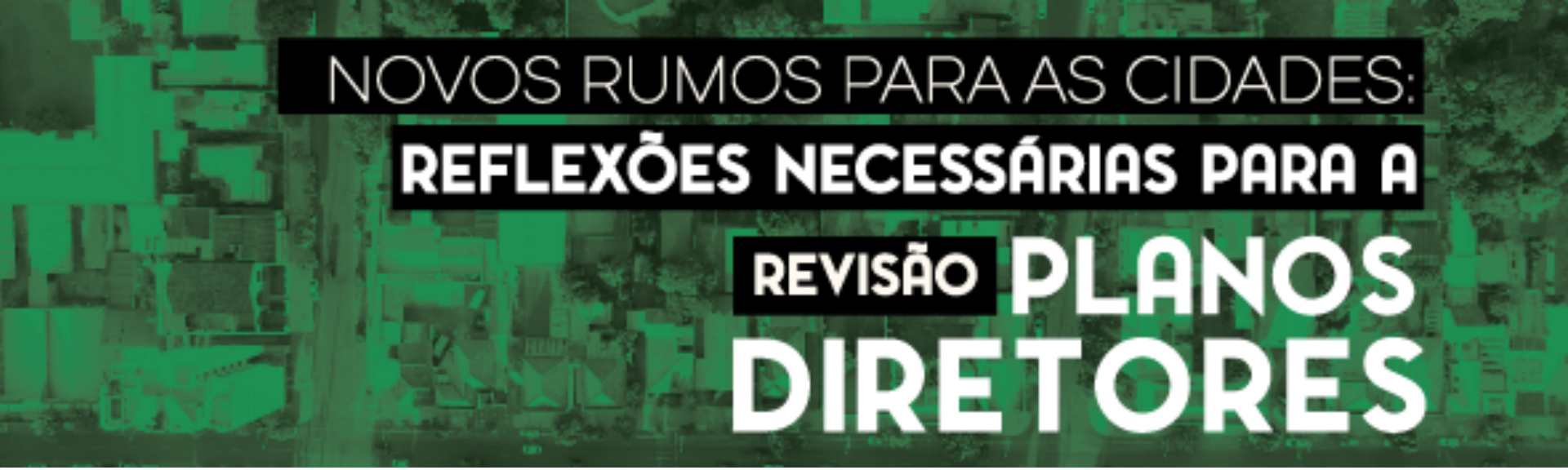


Tendências que afrontam o Estatuto da Cidade

André Huyer

Arquiteto e Urbanista

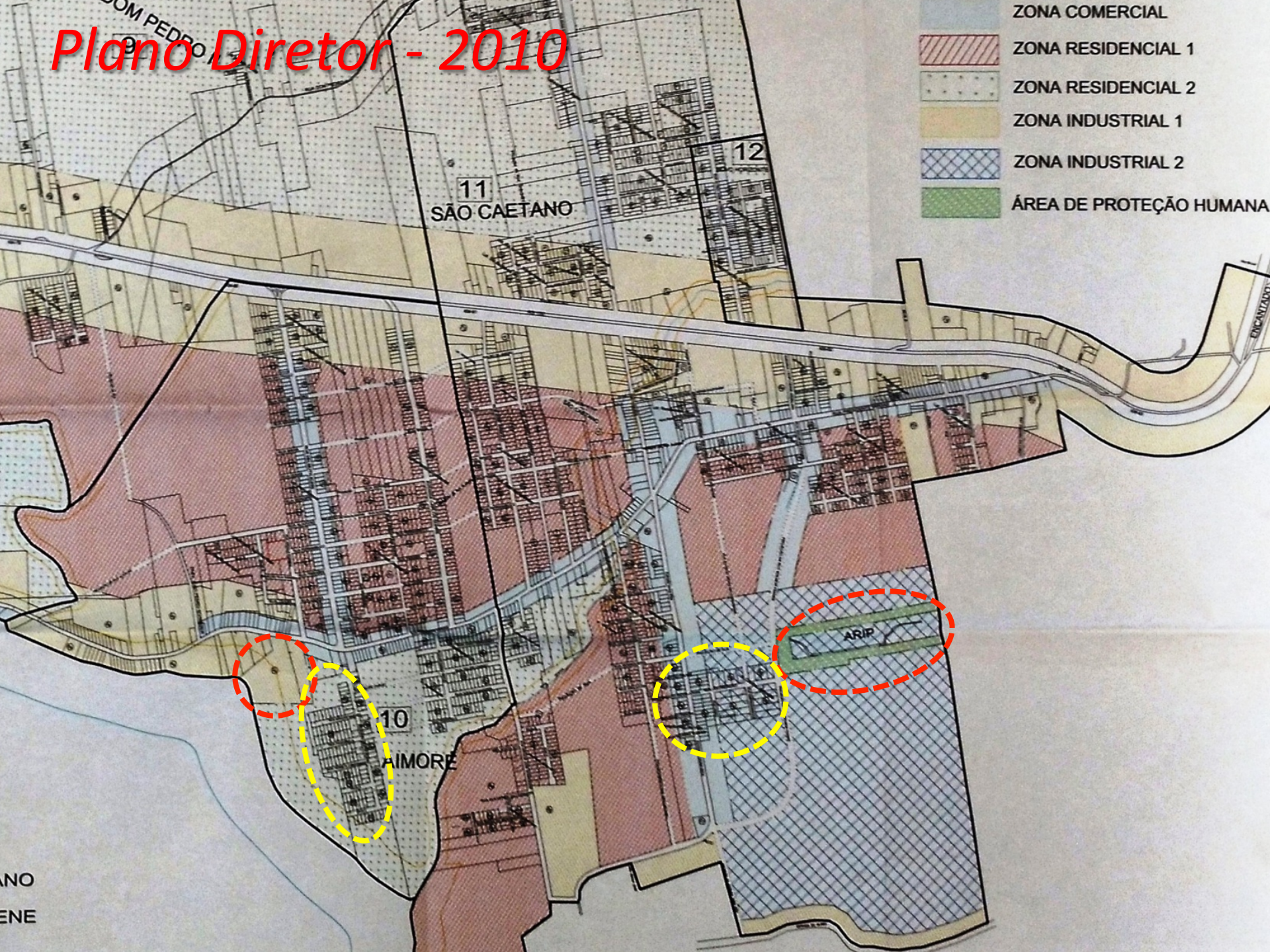
- Análises de situações frente ao Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001
- Os casos apresentados são reais, mas sem identificação das cidades, pois ocorrem de maneira generalizada e indiscriminada em todo o RS. São apenas para exemplificar. Não esgotam as matérias.

Conflitos de zoneamento

2006
Agroindústria
ARIP (Aterro de Resíduos Industriais Perigosos)
Image © 2017 DigitalGlobe

2016
Agroindústria
ARIP (Aterro de Resíduos Industriais Perigosos)
Image © 2017 CNES / Airbus

Plano Diretor - 2010



Agroindústria:
-Poluição sonora
-Poeira
-Trânsito pesado
Image © 2017 CNES / Airbus
Google earth
2006
Data das imagens: 11/23/2016 29°23'39.65"S 51°55'25.15"O elev 54 m altitude do ponto de visão 641 m

ARIP (Aterro de Resíduos Industriais Perigosos)

NBR 10.157 recomenda:

-2.000m de centros urbanos

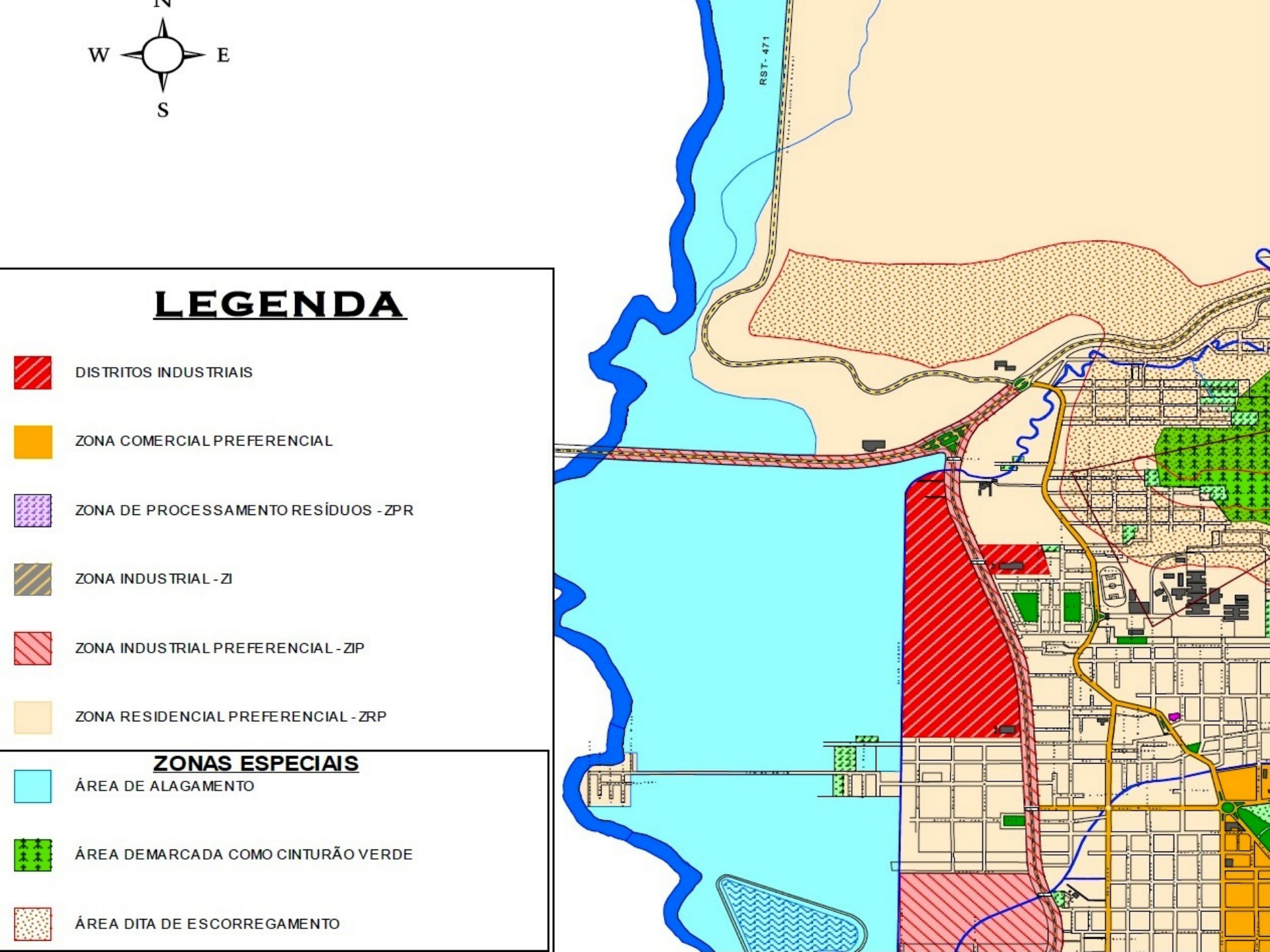
-500m de habitações isoladas

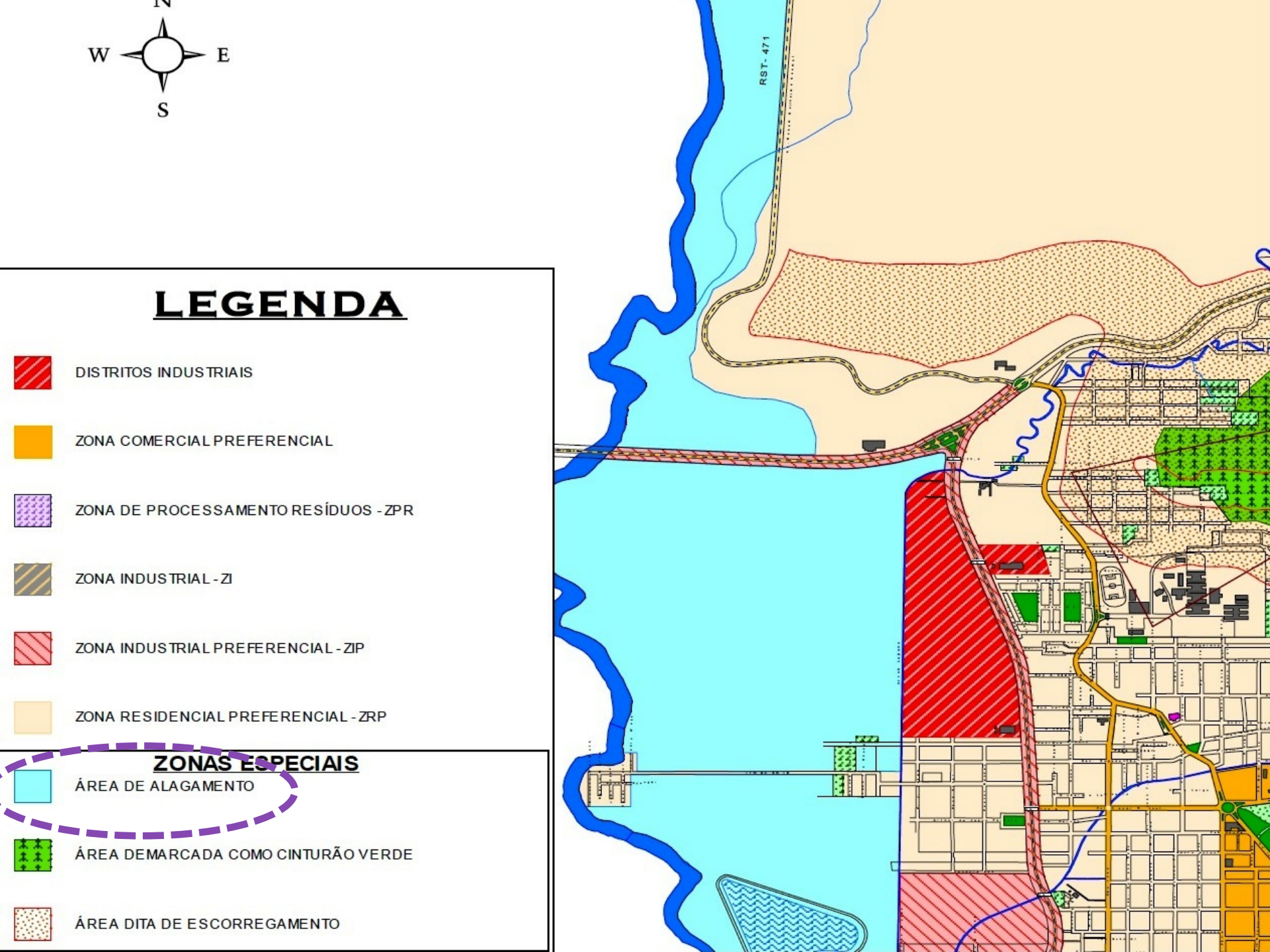
... o ARIP é de vital importância à empresa que gera empregos e riquezas ao município. De outro lado as propriedades de terceiros tem sua finalidade social e o direito de exploração, bem como a urbanização do bairro limítrofe tem necessidade de expansão.

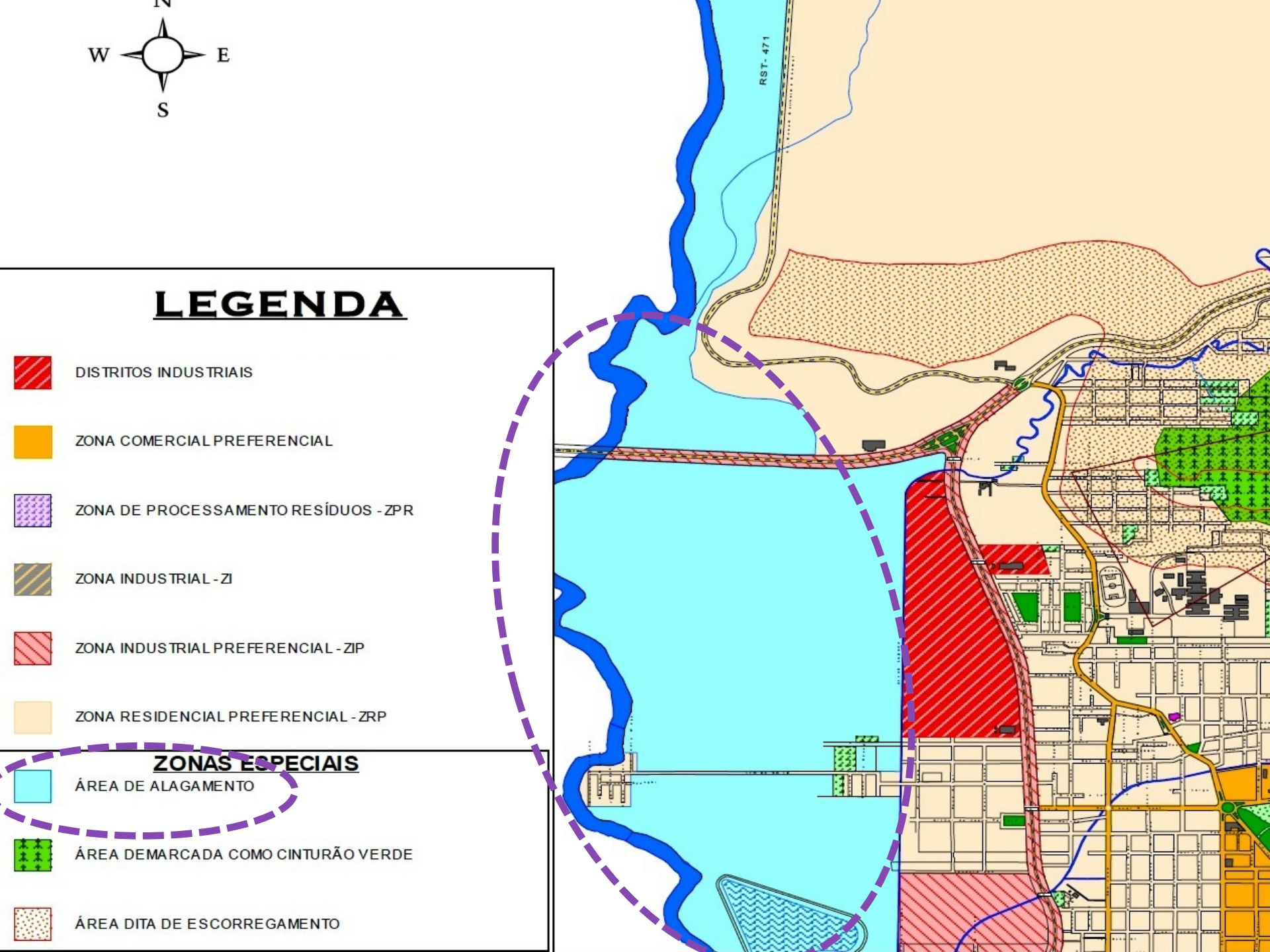
Mas,
E a segurança e saúde da população?

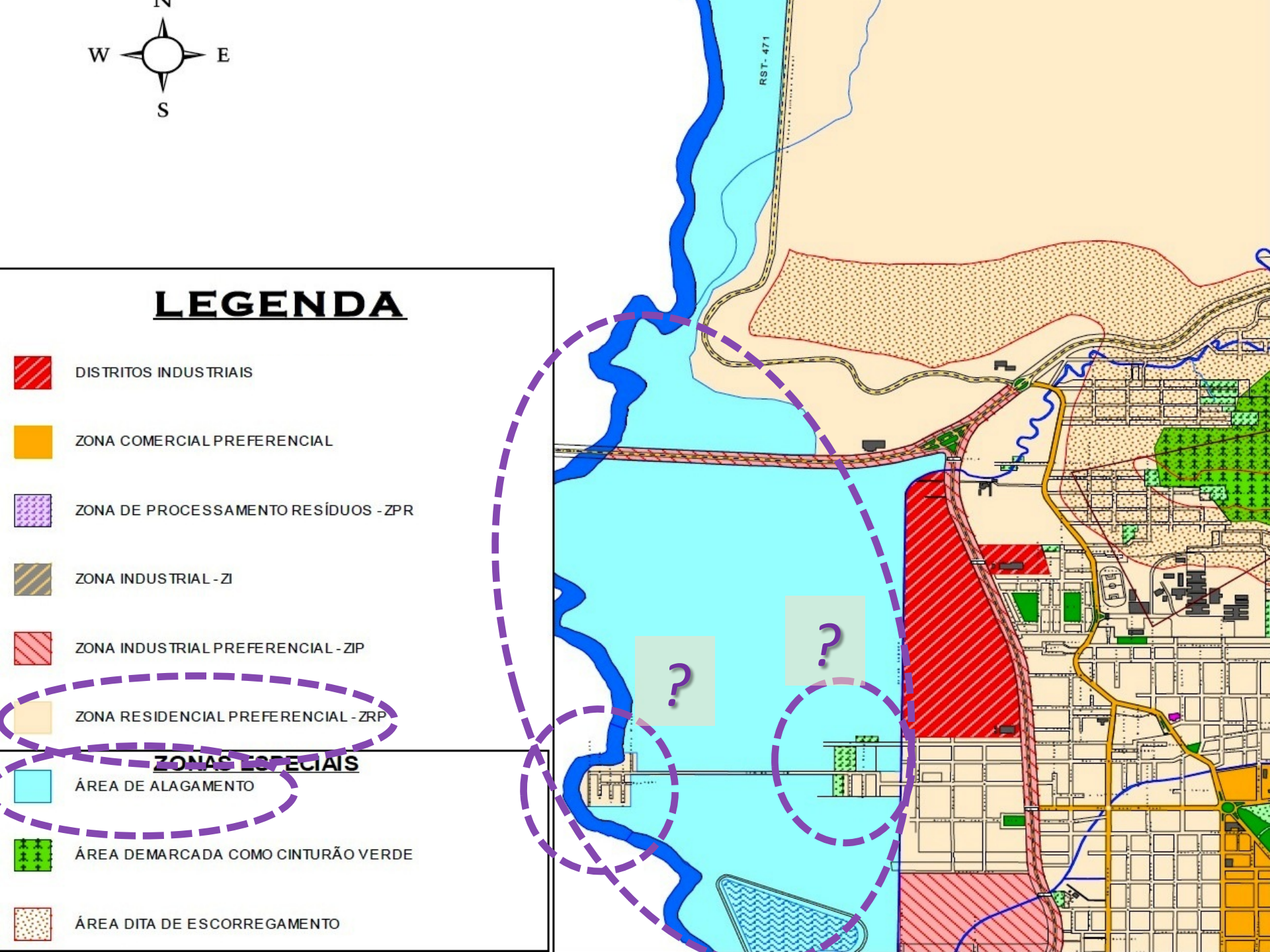
Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a **evitar**:
- b) **a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;**


N
W
E
S
RST- 471
LEGENDA
DISTRITOS INDUSTRIAIS
ZONA COMERCIAL PREFERENCIAL
ZONA DE PROCESSAMENTO RESÍDUOS - ZPR
ZONA INDUSTRIAL - ZI
ZONA INDUSTRIAL PREFERENCIAL - ZIP
ZONA RESIDENCIAL PREFERENCIAL - ZRP
ZONAS ESPECIAIS
ÁREA DE ALAGAMENTO
ÁREA DEMARCADA COMO CINTURÃO VERDE
ÁREA DITA DE ESCORREGAMENTO


N
W
E
S
RST- 471
LEGENDA
DISTRITOS INDUSTRIAIS
ZONA COMERCIAL PREFERENCIAL
ZONA DE PROCESSAMENTO RESÍDUOS - ZPR
ZONA INDUSTRIAL - ZI
ZONA INDUSTRIAL PREFERENCIAL - ZIP
ZONA RESIDENCIAL PREFERENCIAL - ZRP
ZONAS ESPECIAIS
ÁREA DE ALAGAMENTO
ÁREA DEMARCADA COMO CINTURÃO VERDE
ÁREA DITA DE ESCORREGAMENTO

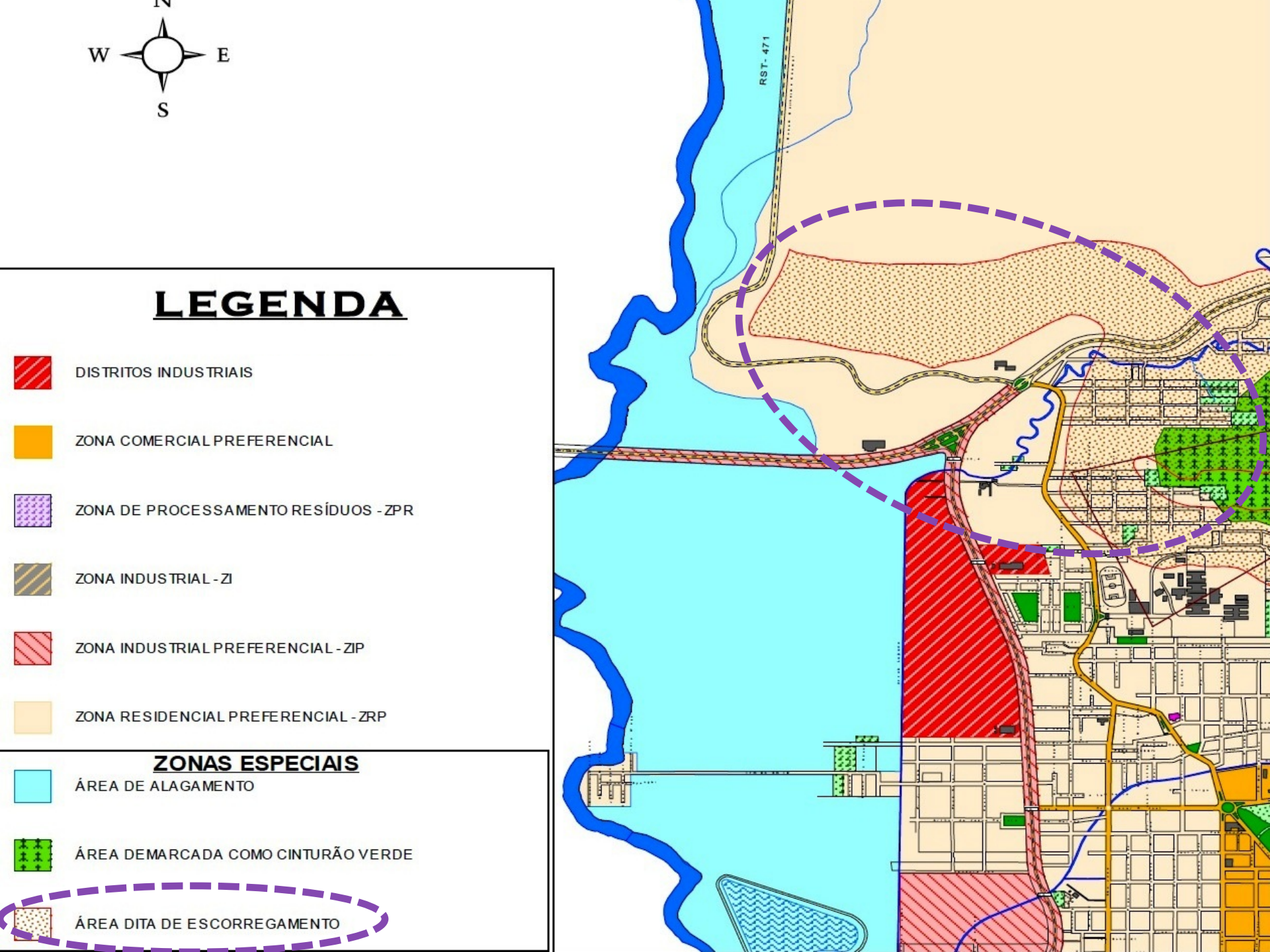

N
W
E
S
RST- 471
LEGENDA
DISTRITOS INDUSTRIAIS
ZONA COMERCIAL PREFERENCIAL
ZONA DE PROCESSAMENTO RESÍDUOS - ZPR
ZONA INDUSTRIAL - ZI
ZONA INDUSTRIAL PREFERENCIAL - ZIP
ZONA RESIDENCIAL PREFERENCIAL - ZRP
ZONAS ESPECIAIS
ÁREA DE ALAGAMENTO
ÁREA DEMARCADA COMO CINTURÃO VERDE
ÁREA DITA DE ESCORREGAMENTO


N
W
E
S
RST- 471
LEGENDA
DISTRITOS INDUSTRIAIS
ZONA COMERCIAL PREFERENCIAL
ZONA DE PROCESSAMENTO RESÍDUOS - ZPR
ZONA INDUSTRIAL - ZI
ZONA INDUSTRIAL PREFERENCIAL - ZIP
ZONA RESIDENCIAL PREFERENCIAL - ZRP
ZONAS ESPECIAIS
ÁREA DE ALAGAMENTO
ÁREA DEMARCADA COMO CINTURÃO VERDE
ÁREA DITA DE ESCORREGAMENTO
?
?

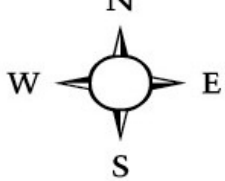
Se é área de alagamento, por que é classificado como zona residencial preferencial ?

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a **evitar**:
- h) **a exposição da população a riscos de desastres**.


N
W
E
S
RST- 471
LEGENDA
DISTRITOS INDUSTRIAIS
ZONA COMERCIAL PREFERENCIAL
ZONA DE PROCESSAMENTO RESÍDUOS - ZPR
ZONA INDUSTRIAL - ZI
ZONA INDUSTRIAL PREFERENCIAL - ZIP
ZONA RESIDENCIAL PREFERENCIAL - ZRP
ZONAS ESPECIAIS
ÁREA DE ALAGAMENTO
ÁREA DEMARCADA COMO CINTURÃO VERDE
ÁREA DITA DE ESCORREGAMENTO

E as APPs (Áreas de Preservação Permanente), por que não estão demarcadas no Plano Diretor?



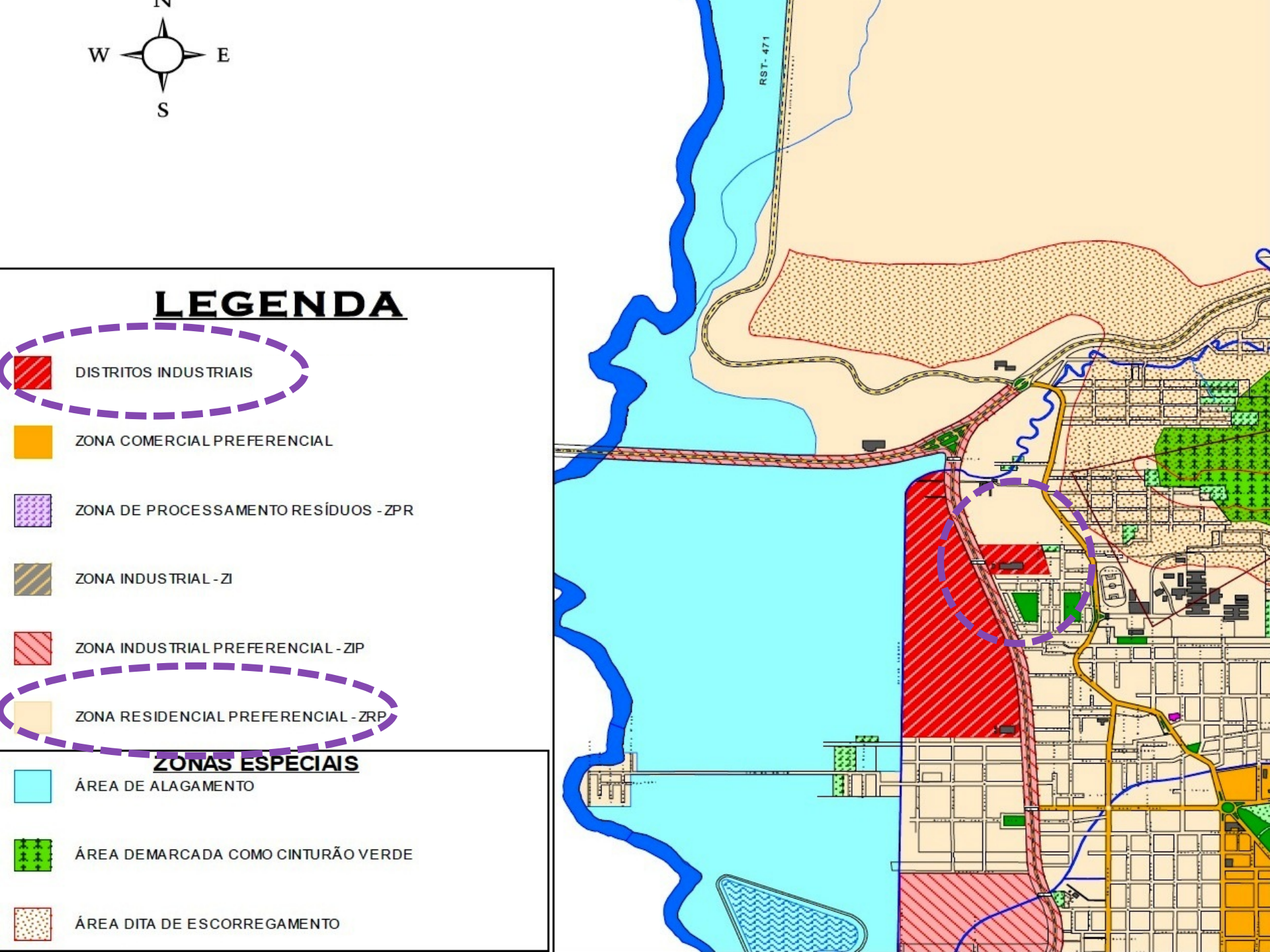
LEGENDA

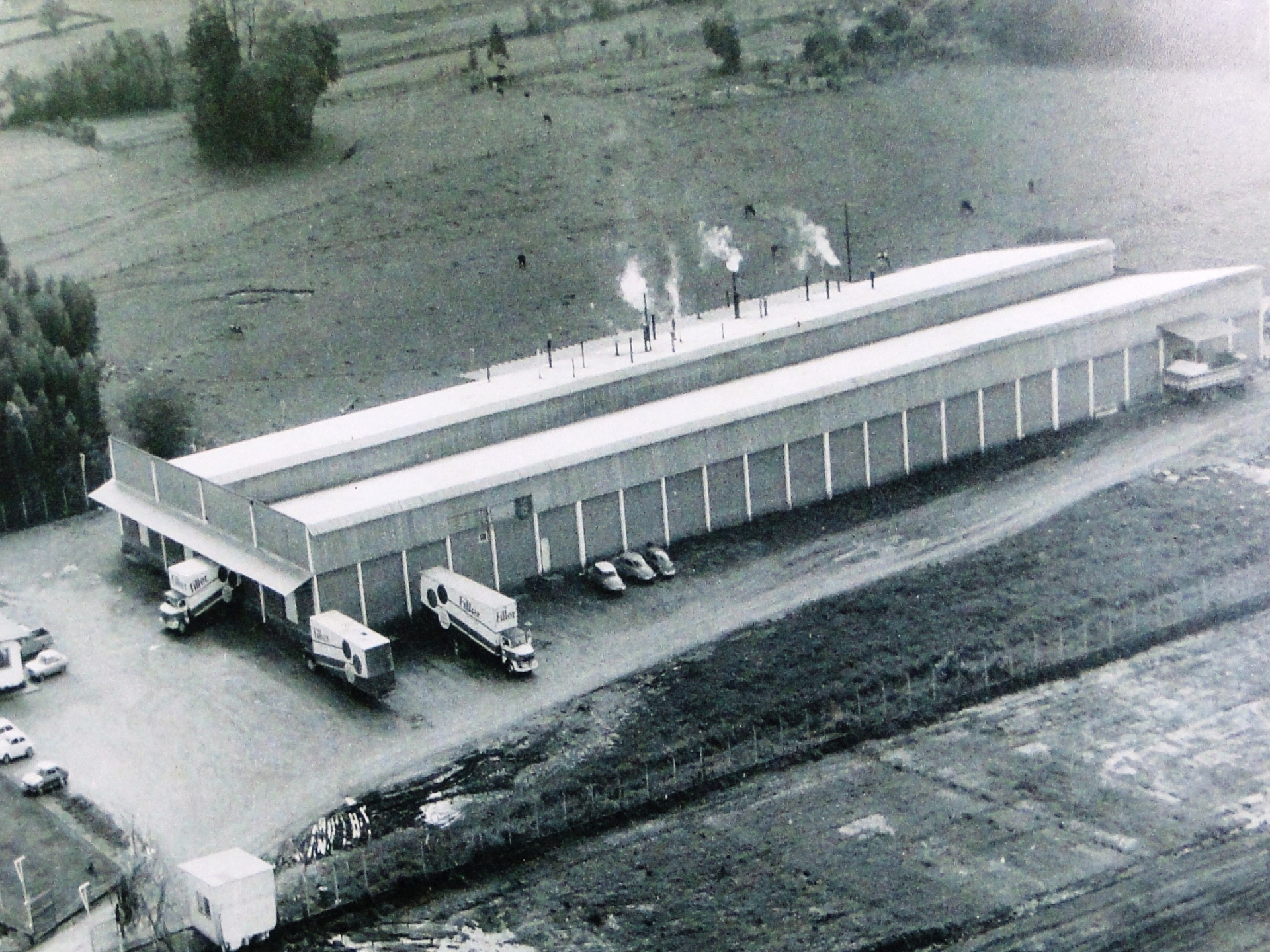
- DISTRITOS INDUSTRIAIS
- ZONA COMERCIAL PREFERENCIAL
- ZONA DE PROCESSAMENTO RESÍDUOS - ZPR
- ZONA INDUSTRIAL - ZI
- ZONA INDUSTRIAL PREFERENCIAL - ZIP
- ZONA RESIDENCIAL PREFERENCIAL - ZRP

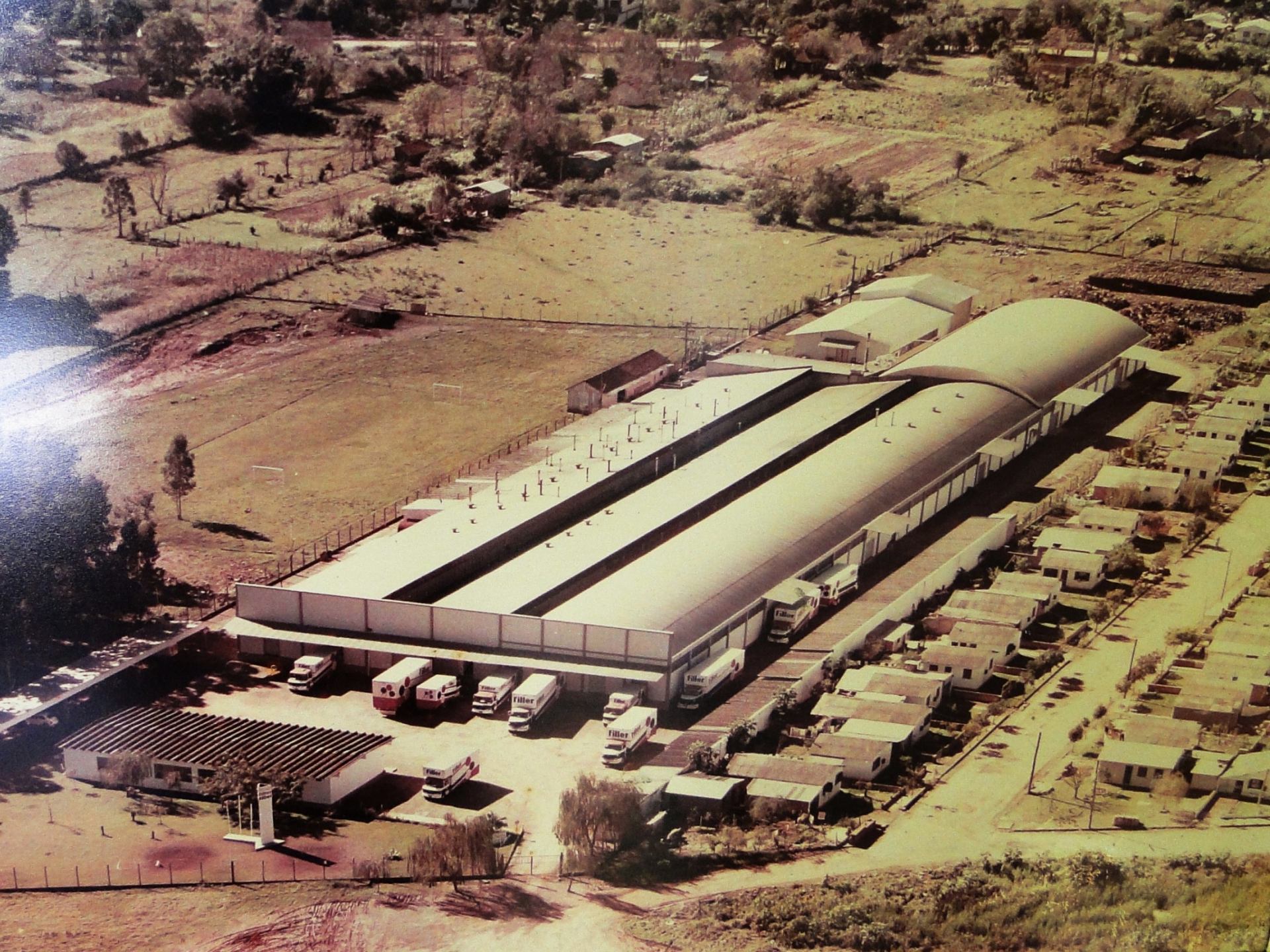
ZONAS ESPECIAIS

- ÁREA DE ALAGAMENTO
- ÁREA DEMARCADA COMO CINTURÃO VERDE
- ÁREA DITA DE ESCORREGAMENTO

RST- 471


N
W
E
S
RST- 471
LEGENDA
DISTRITOS INDUSTRIAIS
ZONA COMERCIAL PREFERENCIAL
ZONA DE PROCESSAMENTO RESÍDUOS - ZPR
ZONA INDUSTRIAL - ZI
ZONA INDUSTRIAL PREFERENCIAL - ZIP
ZONA RESIDENCIAL PREFERENCIAL - ZRP
ZONAS ESPECIAIS
ÁREA DE ALAGAMENTO
ÁREA DEMARCADA COMO CINTURÃO VERDE
ÁREA DITA DE ESCORREGAMENTO


Filler
Filler
Filler
Filler


Filler
Filler
Filler
Filler
Filler
Filler

Inevitável o conflito:
-Poluição sonora
- Trânsito pesado
-Poeira

Inevitável o conflito:
-Poluição sonora
- Trânsito pesado
-Poeira

Se as vias regionais são ocupadas com habitações, onde as indústrias vão se instalar?

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a **evitar**:
- b) **a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;**

TREVO TREVO

ATENÇÃO
SOLICITAMOS A TODOS OS
COLABORADORES DOS
DEPARTAMENTOS DE
MANUTENÇÃO E TRÁFEGO
O MÁXIMO DE SILÊNCIO POSSÍVEL.
CUIDADOS A SEREM RESPEITADOS
NÃO FALAR ALTO
NÃO GRITAR
PROIBIDO ARREMESSAR FERRAMENTAS NO CHÃO
NÃO UTILIZAR MÁQUINAS PNEUMÁTICAS
NÃO UTILIZAR SIRENE DE RÉ
(dás 20h ás 08h)
TINGA
TREVO

Entidade carnavalesca causava perturbação do sossego público

Novo local proposto, para "resolver o conflito"

Novo local proposto, para "resolver o conflito"

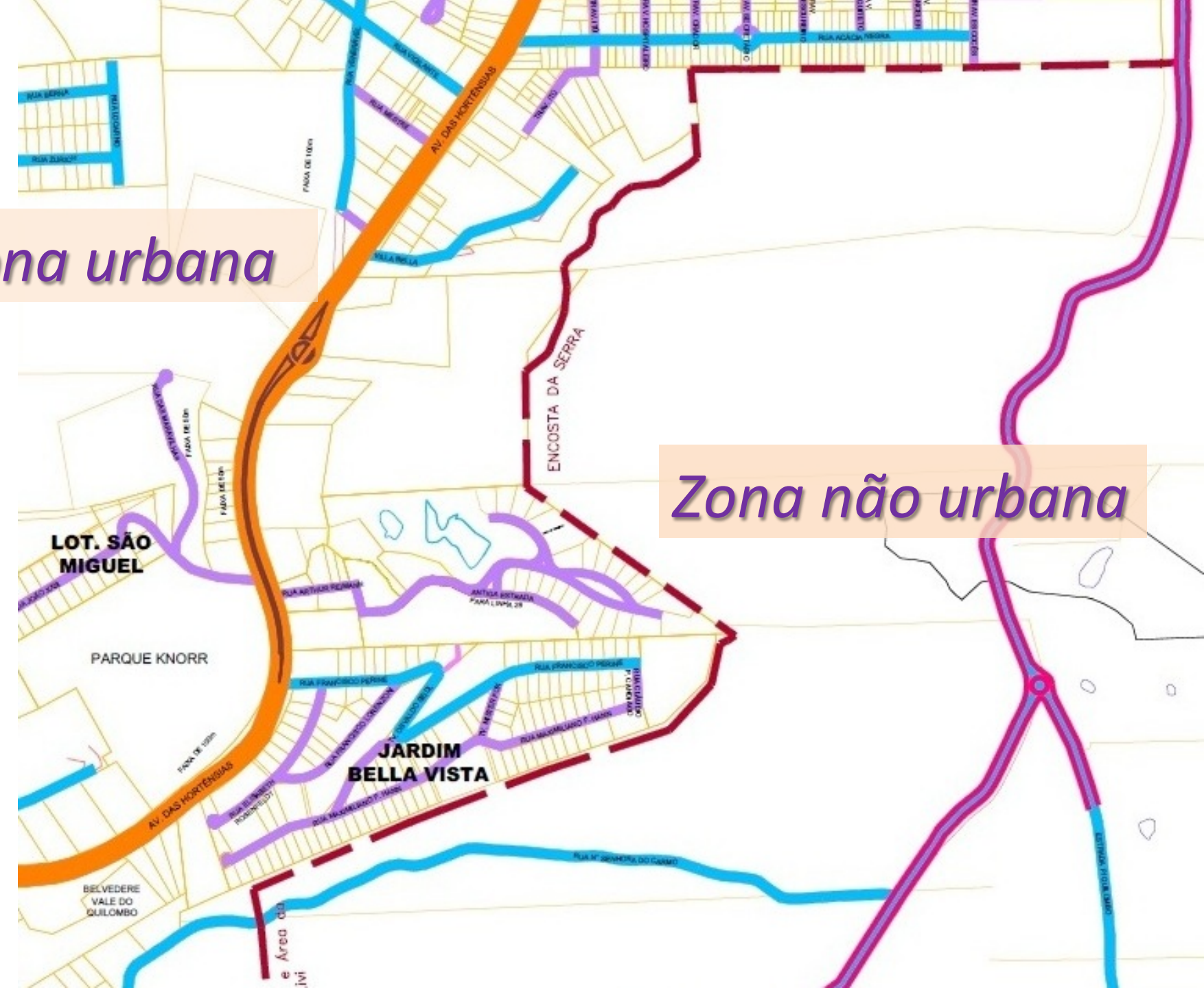
Distorções do crescimento urbano

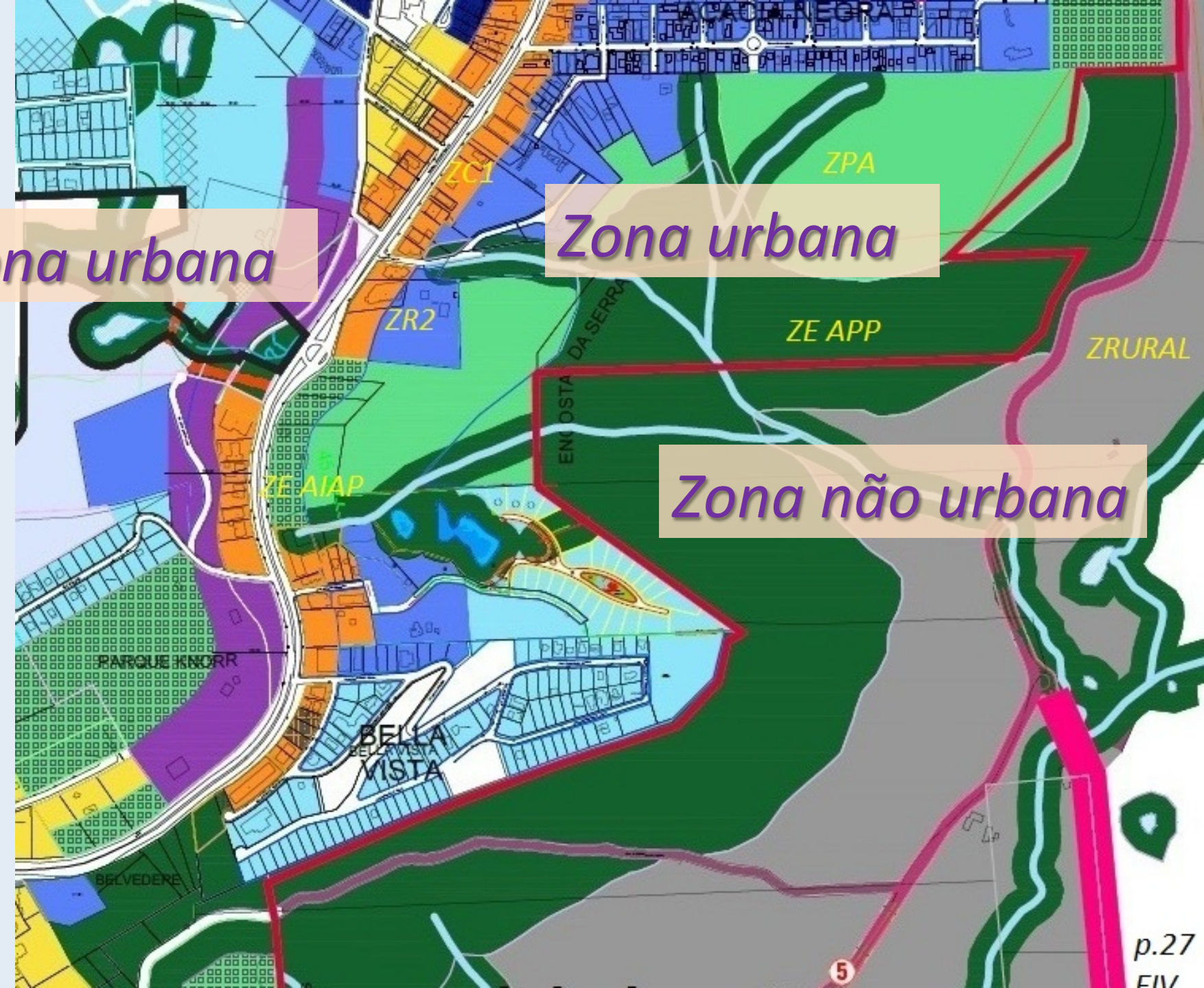
RESIDENCIAL
A 1.200 MTS
RESIDENCIAL
A 1.200 MTS

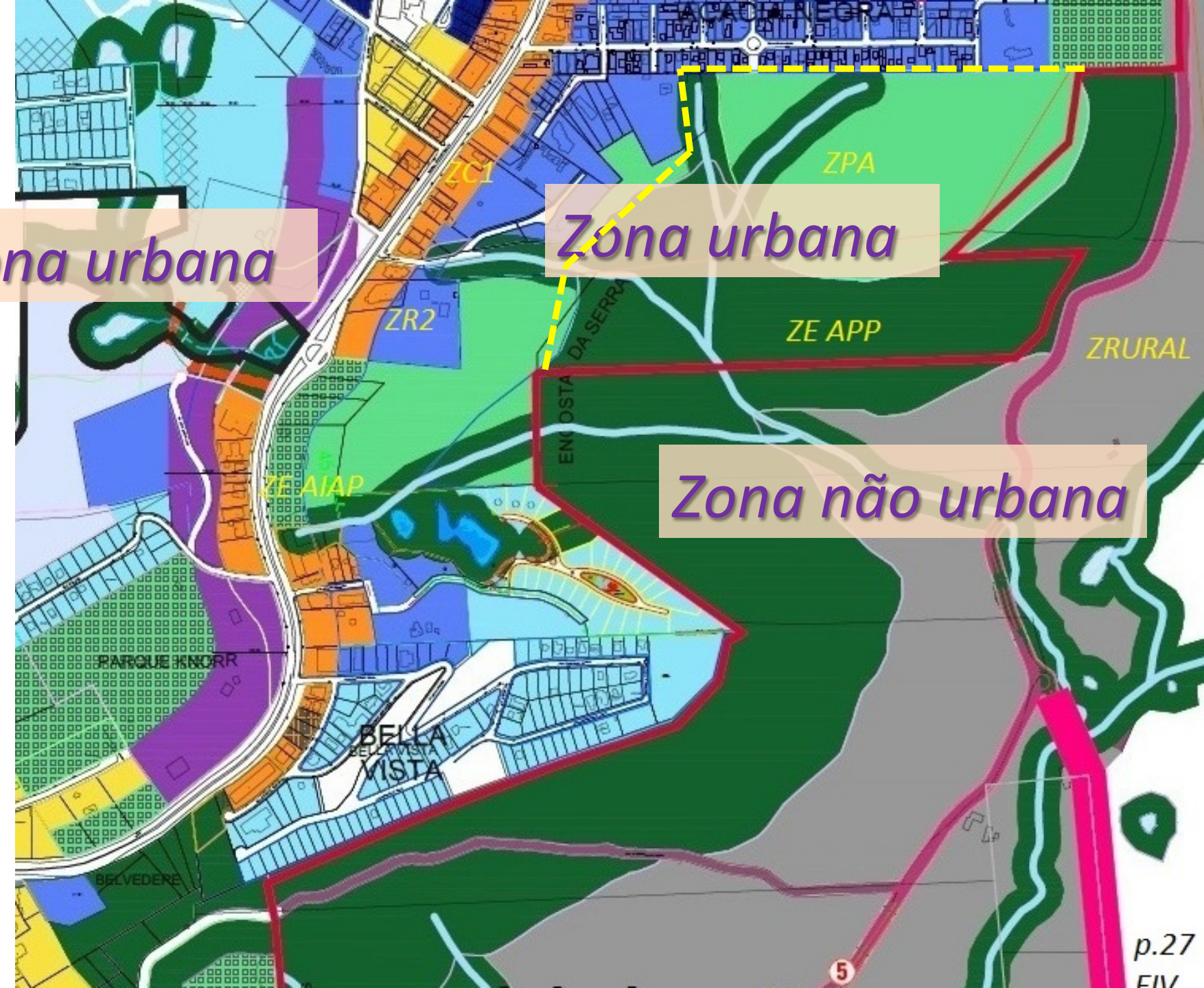
Moradores reivindicam:
-Transporte coletivo
- Pavimentação da via
-Sinal de celular e internet
-E o esgoto sanitário?

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

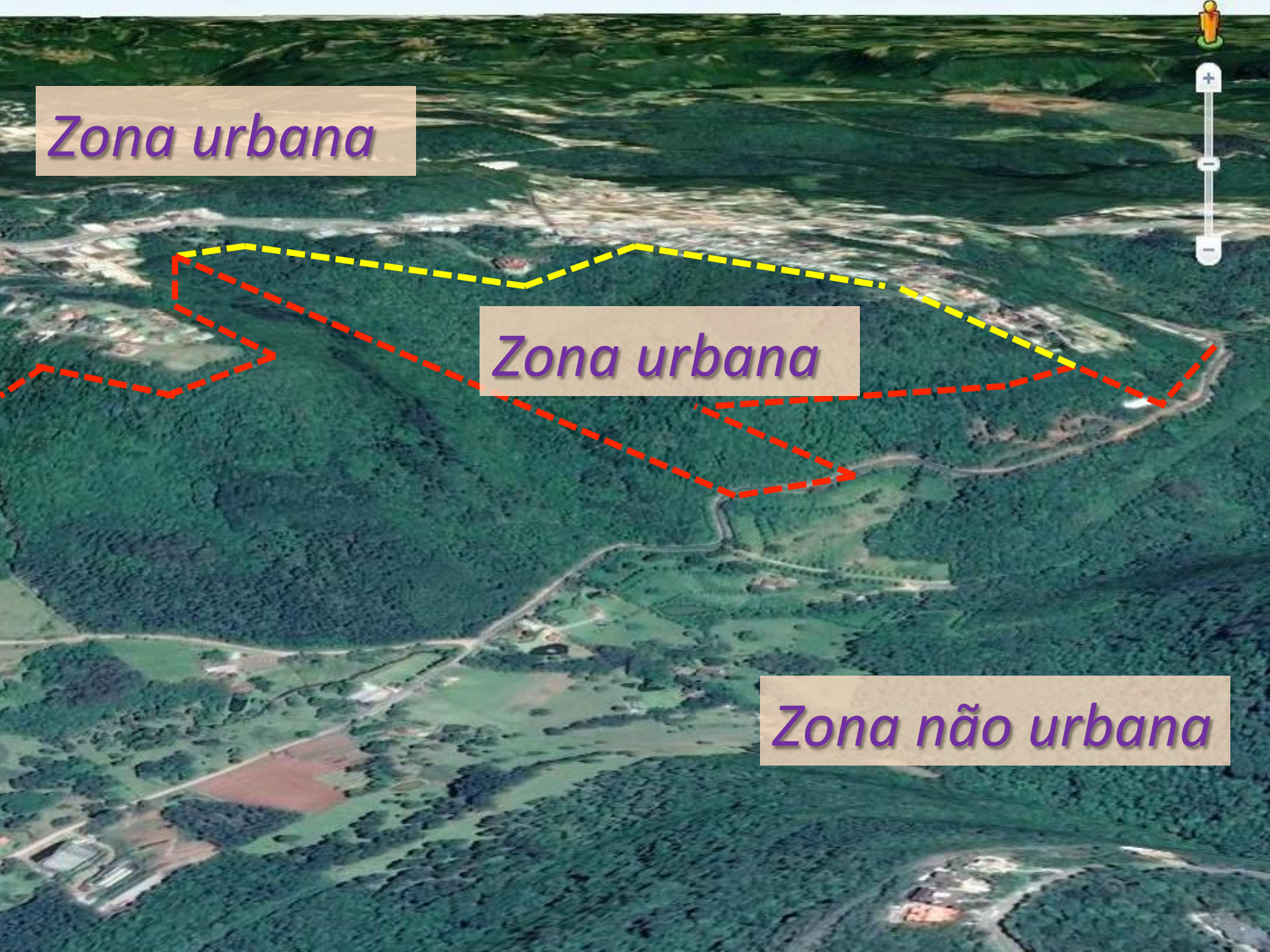
- I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, **à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos**, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

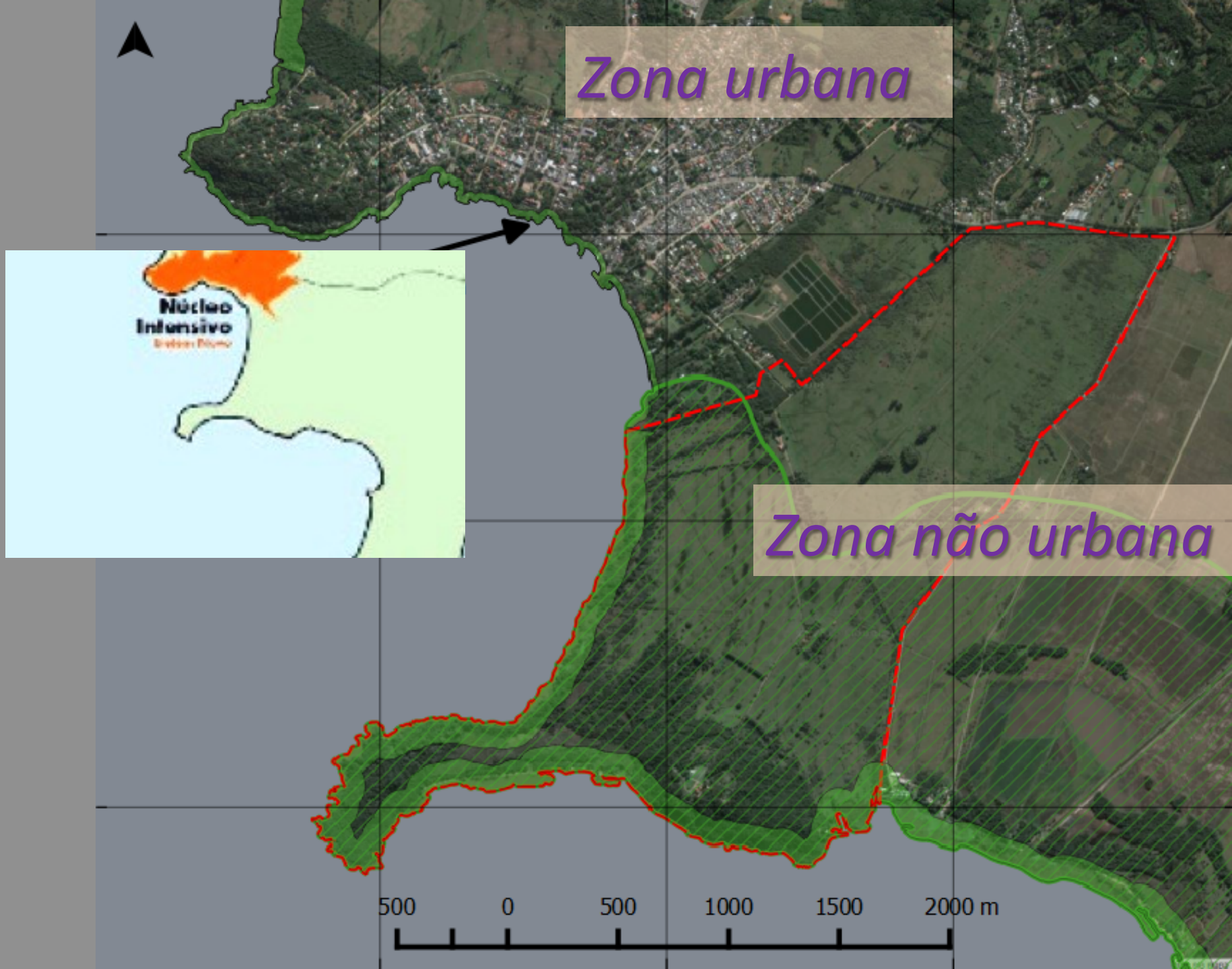

Zona urbana
Zona não urbana
LOT. SÃO MIGUEL
PARQUE KNORR
JARDIM BELLA VISTA
BELVEDERE VALE DO QUILOMBO
AV. DAS HORTÊNSIAS
ENCOSTA DA SERRA

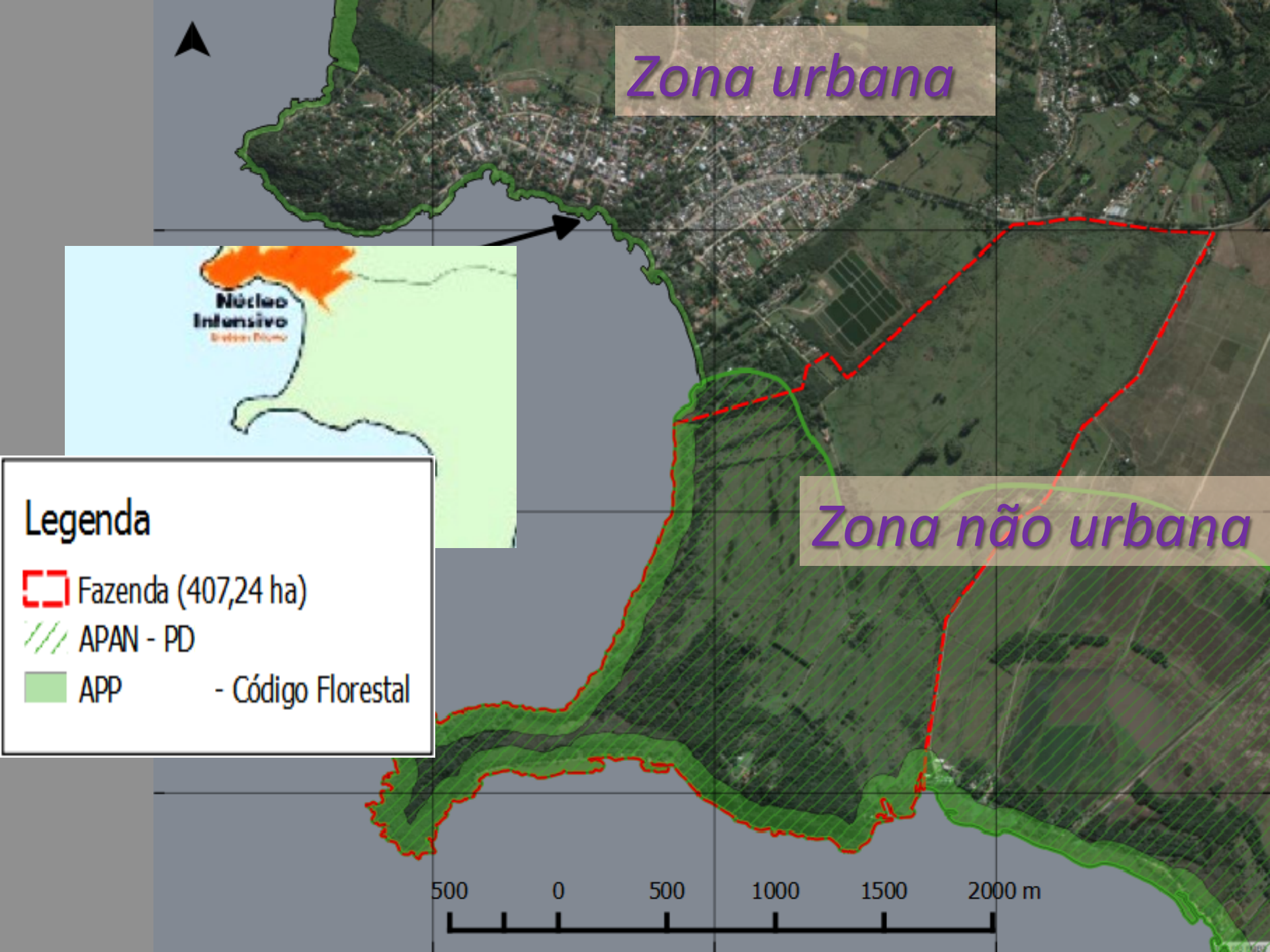

Zona urbana
Zona urbana
Zona não urbana
ZC1
ZPA
ZR2
ZE APP
ZRURAL
ENCOSTA DA SERRA
AIAP
PARQUE INCORR
BELLA VISTA
BELVEDERE
5

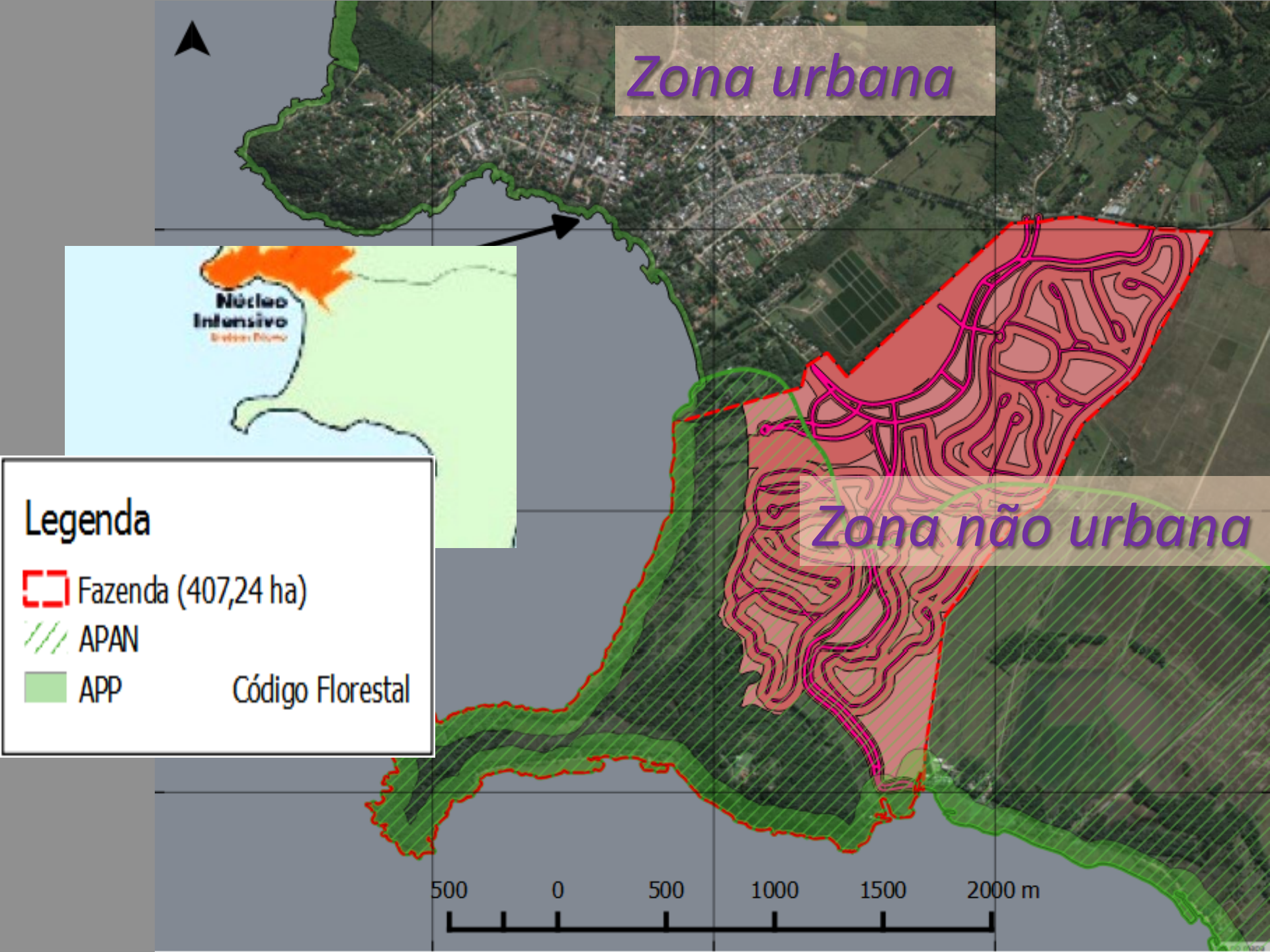

Zona urbana
Zona urbana
Zona não urbana
ZC1
ZPA
ZR2
ZE APP
ZRURAL
AIAP
ENCOSTA DA SERRA
BELLA VISTA
BELVEDERE
5

Zona urbana
Zona não urbana


Zona urbana
Zona urbana
Zona não urbana


Zona urbana
Núcleo
Intensivo
Zona não urbana
500
0
500
1000
1500
2000 m


Zona urbana
Núcleo Intensivo
Zona não urbana
Legenda
Fazenda (407,24 ha)
APAN - PD
APP - Código Florestal
500
0
500
1000
1500
2000 m

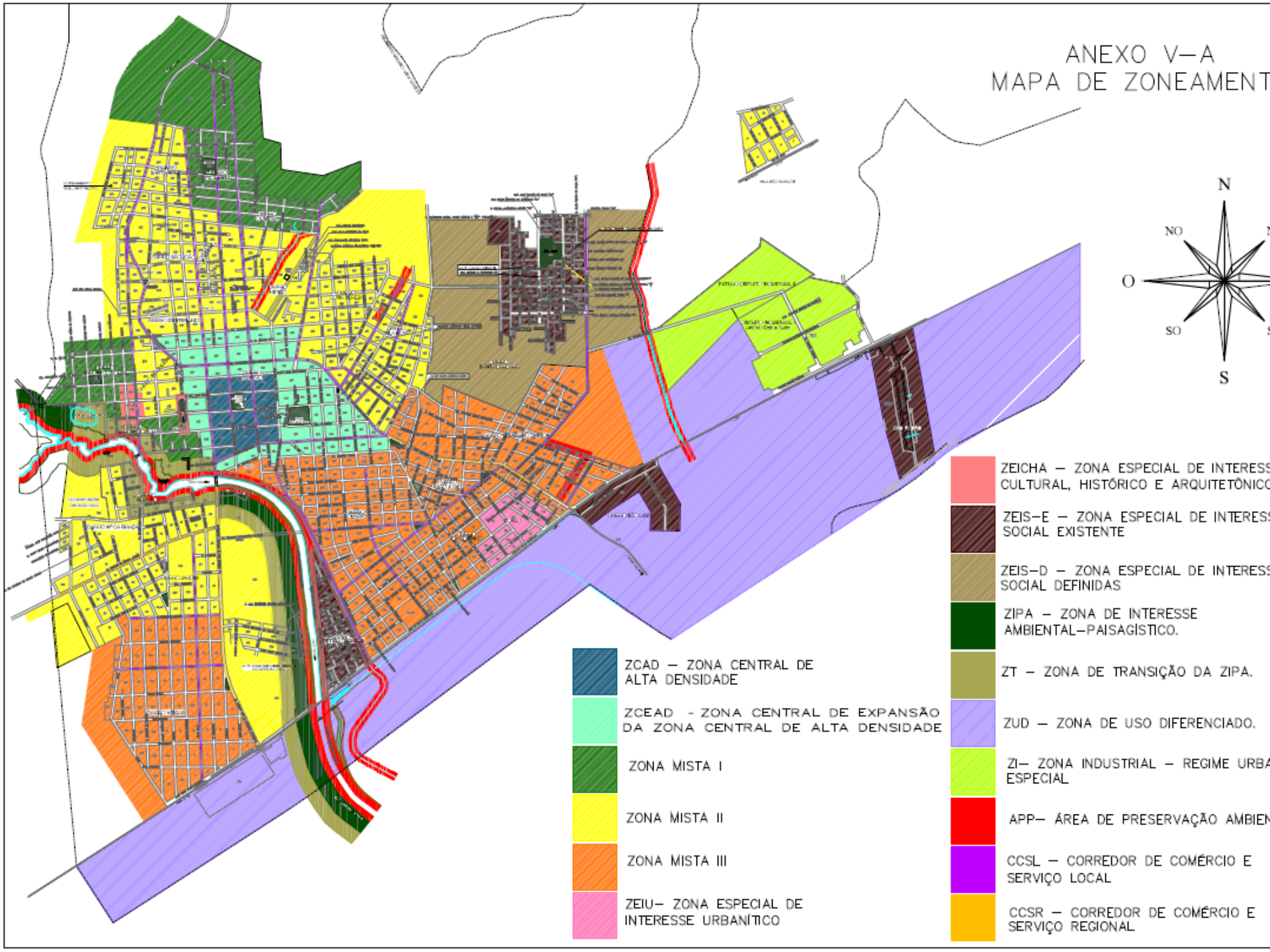

Zona urbana
Zona não urbana
Núcleo Intensivo
Legenda
Fazenda (407,24 ha)
APAN
APP
Código Florestal
500
0
500
1000
1500
2000 m

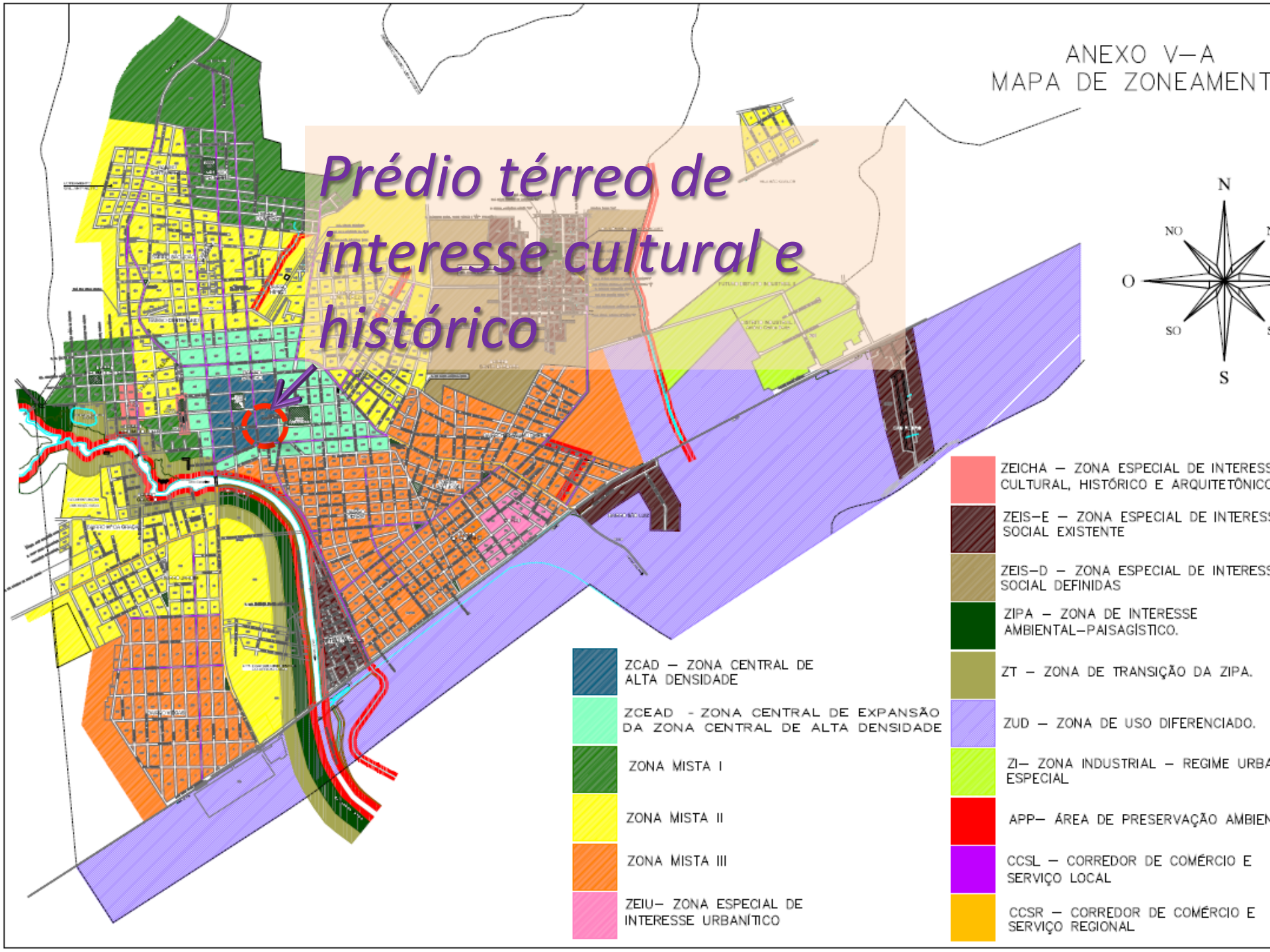
Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

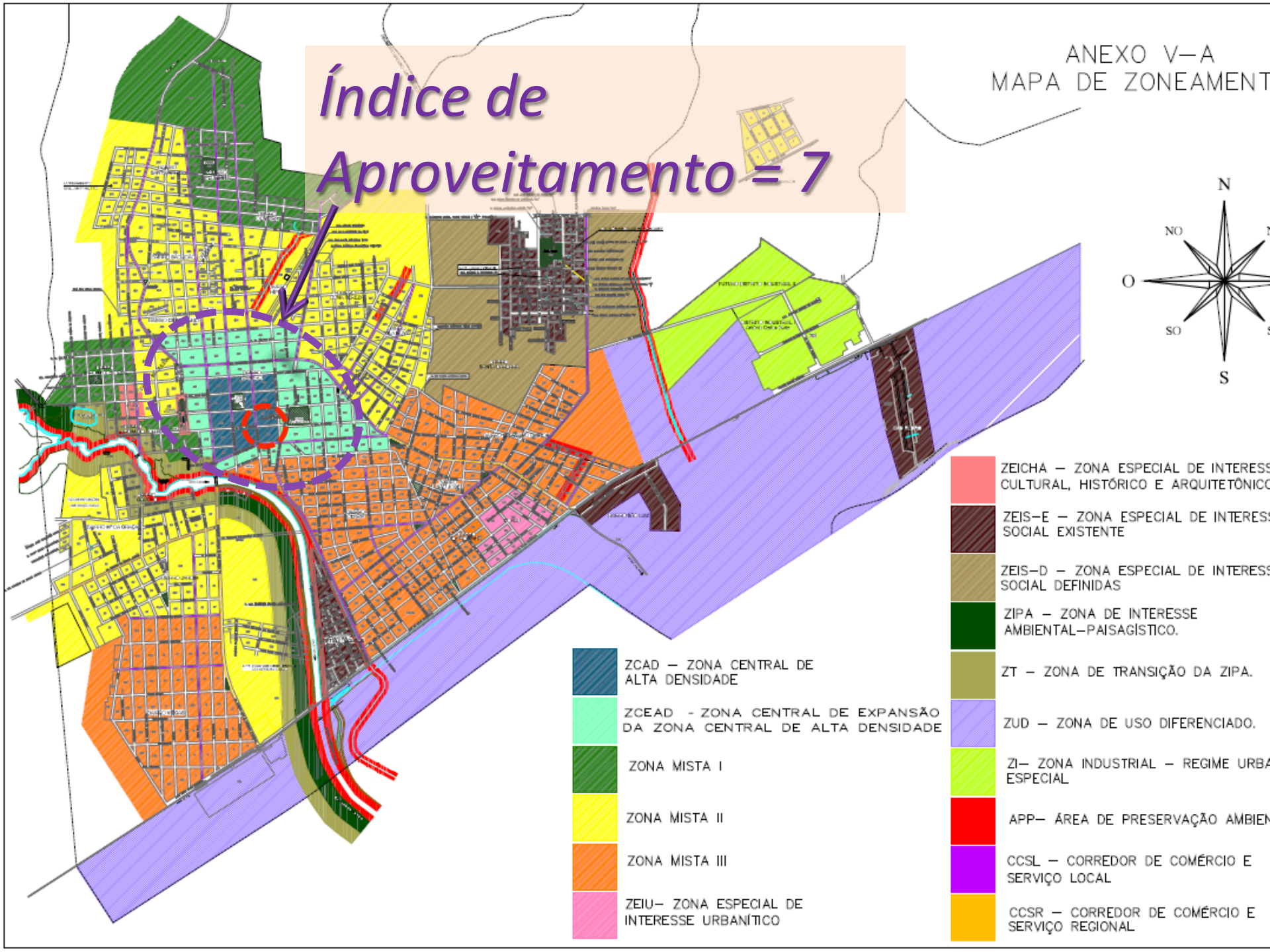
- IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da **distribuição espacial da população e das atividades econômicas** do Município e do território sob sua área de influência, de modo a **evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente**;

Patrimônio cultural e Plano Diretor

ANEXO V–A
MAPA DE ZONEAMENT




ANEXO V–A
MAPA DE ZONEAMENT
Prédio térreo de interesse cultural e histórico
N
NO
O
SO
S
ZCAD – ZONA CENTRAL DE ALTA DENSIDADE
ZCEAD - ZONA CENTRAL DE EXPANSÃO DA ZONA CENTRAL DE ALTA DENSIDADE
ZONA MISTA I
ZONA MISTA II
ZONA MISTA III
ZEIU– ZONA ESPECIAL DE INTERESSE URBANÍTICO
ZEICHA – ZONA ESPECIAL DE INTERESS CULTURAL, HISTÓRICO E ARQUITETÔNICO
ZEIS–E – ZONA ESPECIAL DE INTERESS SOCIAL EXISTENTE
ZEIS–D – ZONA ESPECIAL DE INTERESS SOCIAL DEFINIDAS
ZIPA – ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL–PAISAGÍSTICO.
ZT – ZONA DE TRANSIÇÃO DA ZIPA.
ZUD – ZONA DE USO DIFERENCIADO.
ZI– ZONA INDUSTRIAL – REGIME URBA ESPECIAL
APP– ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIEN
CCSL – CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL
CCSR – CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL


Índice de Aproveitamento = 7
ANEXO V–A
MAPA DE ZONEAMENT
N
NO
O
SO
S
ZCAD – ZONA CENTRAL DE ALTA DENSIDADE
ZCEAD - ZONA CENTRAL DE EXPANSÃO DA ZONA CENTRAL DE ALTA DENSIDADE
ZONA MISTA I
ZONA MISTA II
ZONA MISTA III
ZEIU– ZONA ESPECIAL DE INTERESSE URBANÍTICO
ZEICHA – ZONA ESPECIAL DE INTERESS CULTURAL, HISTÓRICO E ARQUITETÔNICO
ZEIS–E – ZONA ESPECIAL DE INTERESS SOCIAL EXISTENTE
ZEIS–D – ZONA ESPECIAL DE INTERESS SOCIAL DEFINIDAS
ZIPA – ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL–PAISAGÍSTICO.
ZT – ZONA DE TRANSIÇÃO DA ZIPA.
ZUD – ZONA DE USO DIFERENCIADO.
ZI– ZONA INDUSTRIAL – REGIME URBA ESPECIAL
APP– ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIEN
CCSL – CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL
CCSR – CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL

Índice de Aproveitamento = 7

Como preservar um prédio térreo portador de valor cultural se é possível construir um edifício de 10 pavimentos no mesmo terreno?

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- XII – **proteção, preservação** e recuperação do meio ambiente natural e construído, **do patrimônio cultural, histórico**, artístico, paisagístico e arqueológico;

- Índices de aproveitamento devem ser compatíveis com a proteção do patrimônio cultural;
- Prédios portadores de valor cultural devem ser demarcados no plano diretor.

Mobilidade urbana

Itaú

Câmara de Vereadores aprova projeto que sugere usar ciclovias como estacionamento em [redacted]

Proposta agora aguarda sanção do prefeito [redacted] para virar lei

por Vanessa Kannenberg

11/09/2013 | 11h14

Uma das principais polêmicas nas ruas de [redacted] está mais perto de se tornar realidade. O **projeto de lei** que pretende utilizar as ciclovias do município como estacionamento em horário comercial foi aprovada nesta terça-feira pela Câmara de Vereadores.

A proposta recebeu 11 votos favoráveis e apenas três contrários. Agora, o projeto segue para aprovação do prefeito Luis [redacted]).

Caso seja aprovado, fica autorizado o estacionamento de veículos nas ciclofaixas, de segunda a sexta-feira, entre 7h30min e 18h, e aos sábados, das 8h ao meio-dia. Ficaria a cargo da Secretaria Municipal de Trânsito, o

Atualmente, mesmo sem lei, veículos já estacionam sobre ciclovias
Foto: Lidiane Mallmann / Especial

IQW-8105

RAÇÕES
MARCOLINO LORENSI
3250.58 30
INTERNET
XEROX
-IMPRESSÃO
-GRAVAÇÃO
-CÓPIA DE CD
-CURRÍCULUM
-MANUTENÇÃO
DE COMPUTADOR

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, **à infraestrutura urbana, ao transporte e** aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

Insolação e ventilação

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I – **garantia do direito** a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, **ao saneamento ambiental**, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

Considerações técnicas

Todos os conflitos podem ser antecipados e evitados

CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

1	2	3	4	5
ANTIECONÔMICA	ECON. ACEITÁVEL	ECON. DESEJÁVEL	ECON. ACEITÁVEL	ANTIECONÔMICA
- SERVIÇOS PÚBLICOS EXTREMAMENTE CAROS	- SERVIÇOS PÚBLICOS CAROS	- SERVIÇOS PÚBLICOS ECONÔMICOS	- SERVIÇOS PÚBLICOS ECONÔMICOS	- CONGESTIONAMENTO DA INFRAESTRUTURA
- TRANSP. PÚBLICO INEFICIENTE	-TRANSPORTE PÚBLICO INEFICIENTE	-TRANSPORTE PÚBLICO EFICIENTE	- TRANSP. PÚBLICO EFICIENTE	- CONGESTIONAMENTO DA CIRCULAÇÃO URBANA
- RUAS DESERTAS	- BOA QUALIDADE DE VIDA EM ZONAS DE HAB. U	- ESPAÇOS PÚBLICOS	- DESAPROPRIAÇÕES	- MÁ QUALIDADE DE VIDA

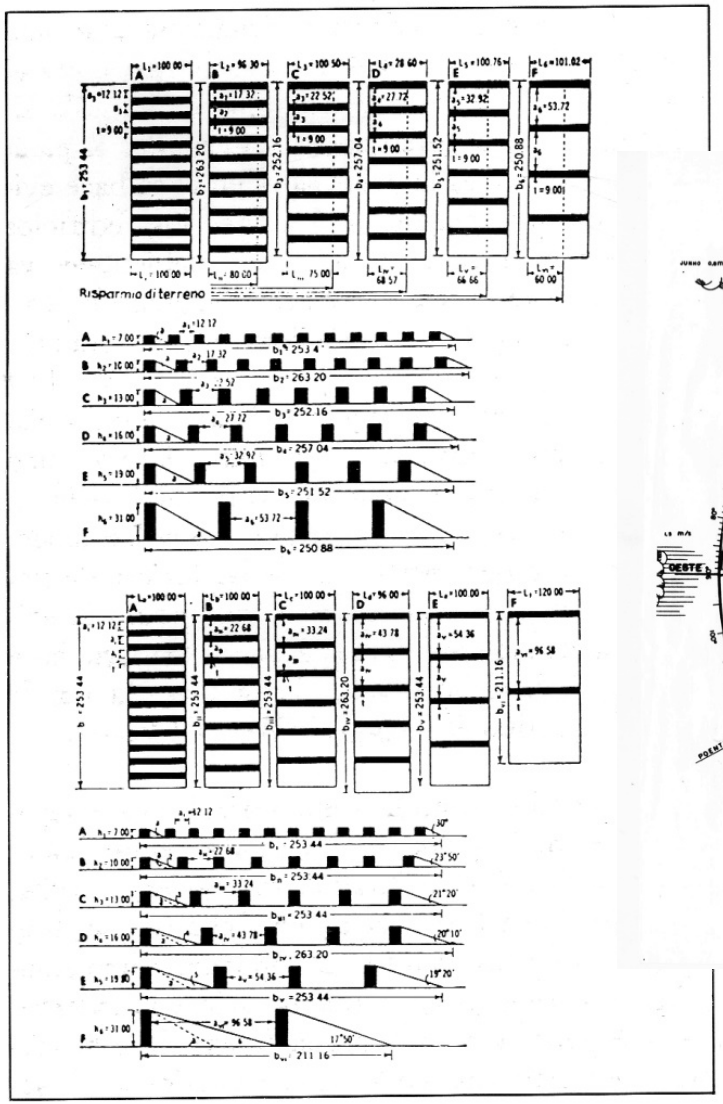
TABELA DE CONTROLE DE DENSIFICAÇÃO

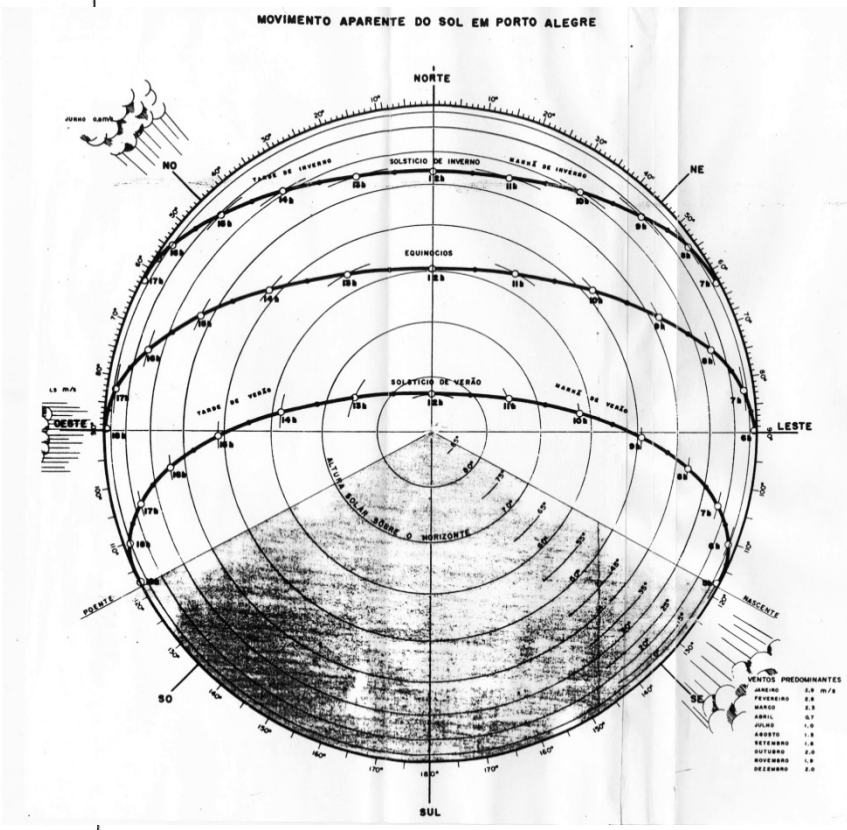
NTO - ZONAS RESIDENCIAIS E MISTAS

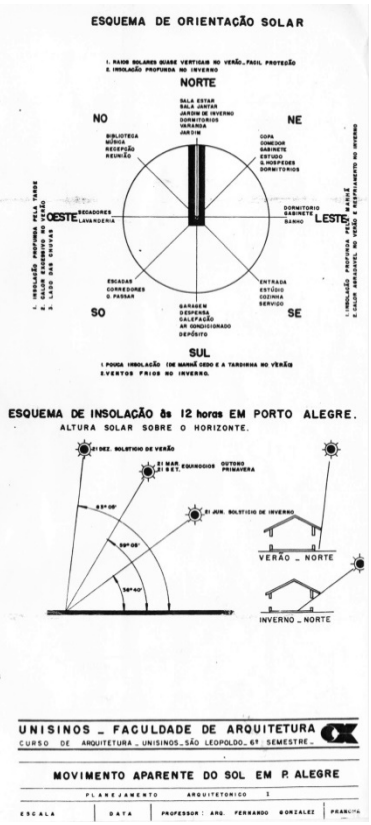
con.resid.unifamiliar = 180,00 m²/un - não residencial = 150,00 m²/un)

CONOMIAS / ha		COEF. CONSTRUTIVO / ha m²/ha - índice		OCUP. DO SOLO		CARACT. DA OCUPAÇÃO
	LÍQUIDA	BRUTA	LÍQUIDA	PRIVADO	PÚBLICO	
EITAS À ANÁLISE						
	14	1.800 - 0,18	2.520 - 0,25	65%	35%	1.ANTIECONÔMICO
	45	5.400 - 0,5	8.100 - 0,8			2.ECON. ACEITÁVEL
NR 10% MISC. NR	100	9.350 - 0,9	13.380 - 1,3	60%	40%	3.ECON. DESEJÁVEL
NR 15% MISC. NR	150	13.470 - 1,3	20.214 - 2,0			
20% MISC. NR	200 20% MISC. NR	16.200 - 1,6	27.120 - 2,7	55%	45%	4.ECON. ACEITÁVEL
ÁREAS SUJEITAS À ANÁLISE				50%	50%	5.ANTIECONÔMICO

Todos os conflitos podem ser antecipados e evitados



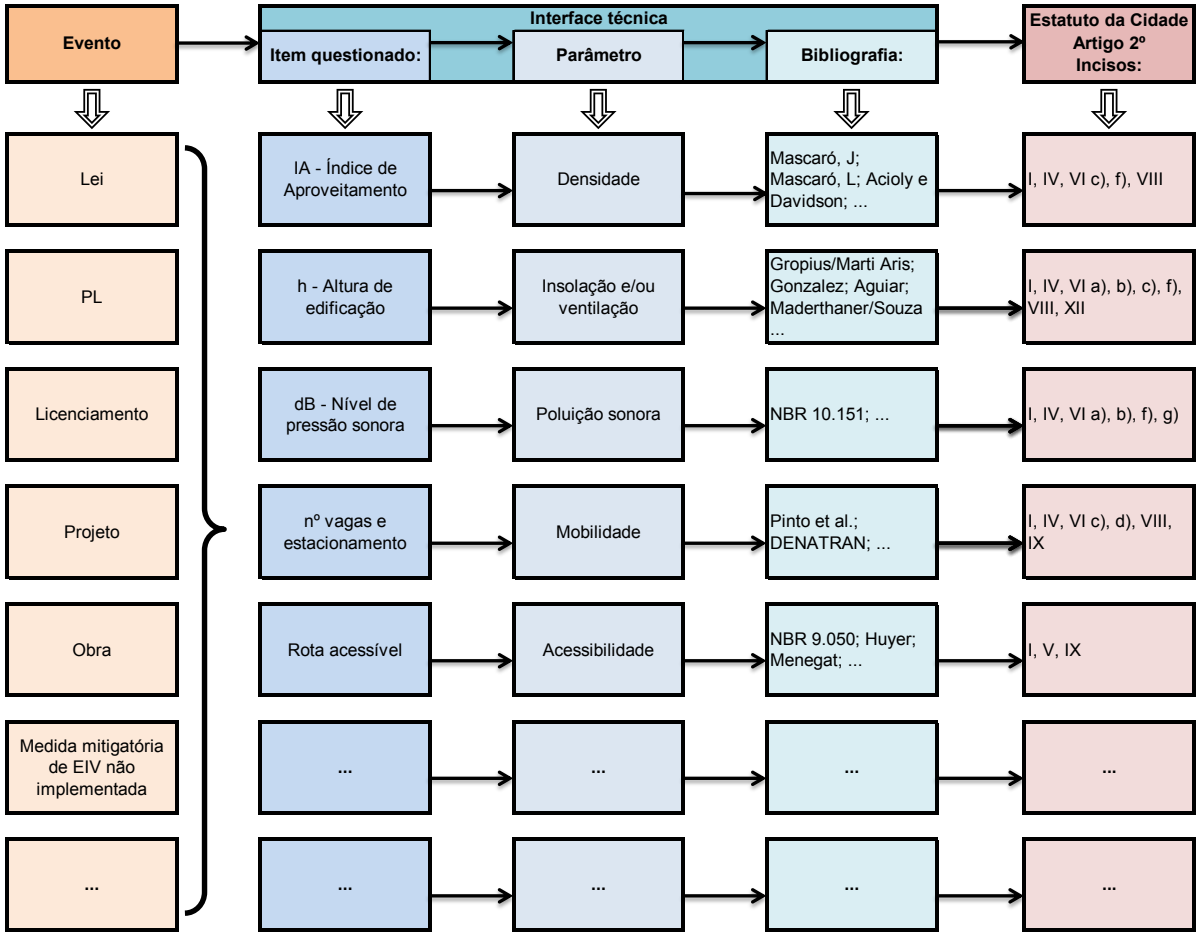




Todos os conflitos podem ser antecipados e evitados

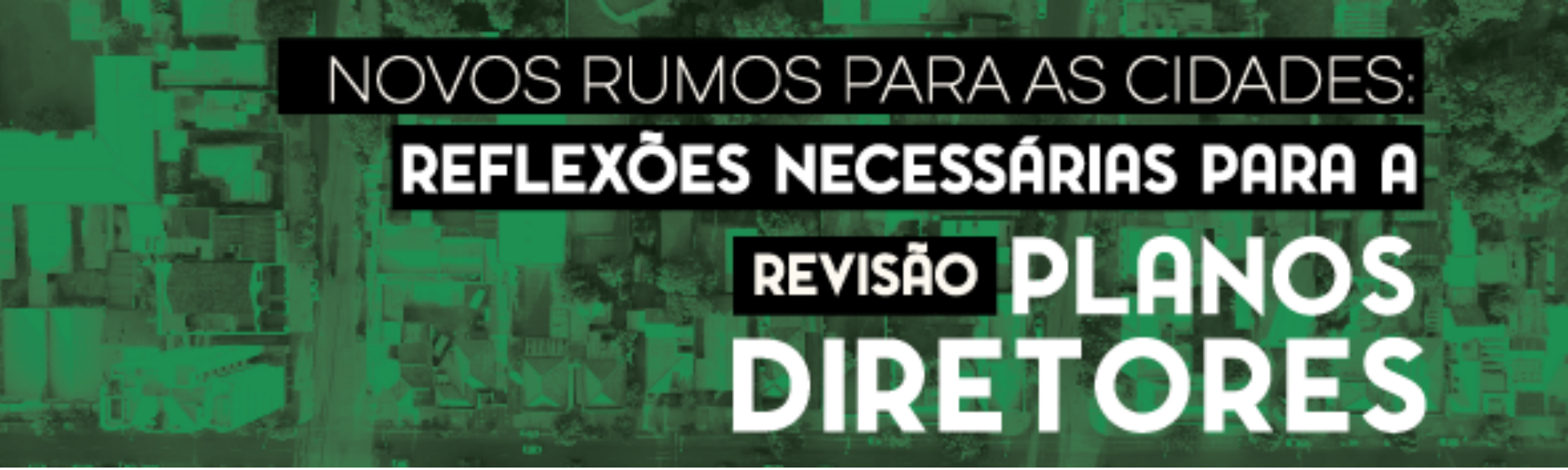
Nível Critério de Avaliação para emissões de pressão sonora, em dB (decibéis).	Externas		Internas			
			Janelas abertas		Janelas fechadas	
Tipo de área	Diurno	Noturno	Diurno	Noturno	Diurno	Noturno
Sítios e fazendas	40	35	30	25	25	20
Estritamente residencial urbana, hospitais, escolas	50	45	40	35	35	30
Mista predominante residencial	55	50	45	40	40	35
Mista vocação comercial e administrativa	60	55	50	45	45	40
Mista vocação recreacional	65	55	55	45	50	40
Predominante industrial	70	60	60	50	55	45

Todos os conflitos podem ser antecipados e evitados



Todos os conflitos podem ser antecipados e evitados

- Os planos diretores devem atender ao Estatuto da Cidade



FIM

André Huyer

Arquiteto e Urbanista

ahuyer@mprs.mp.br